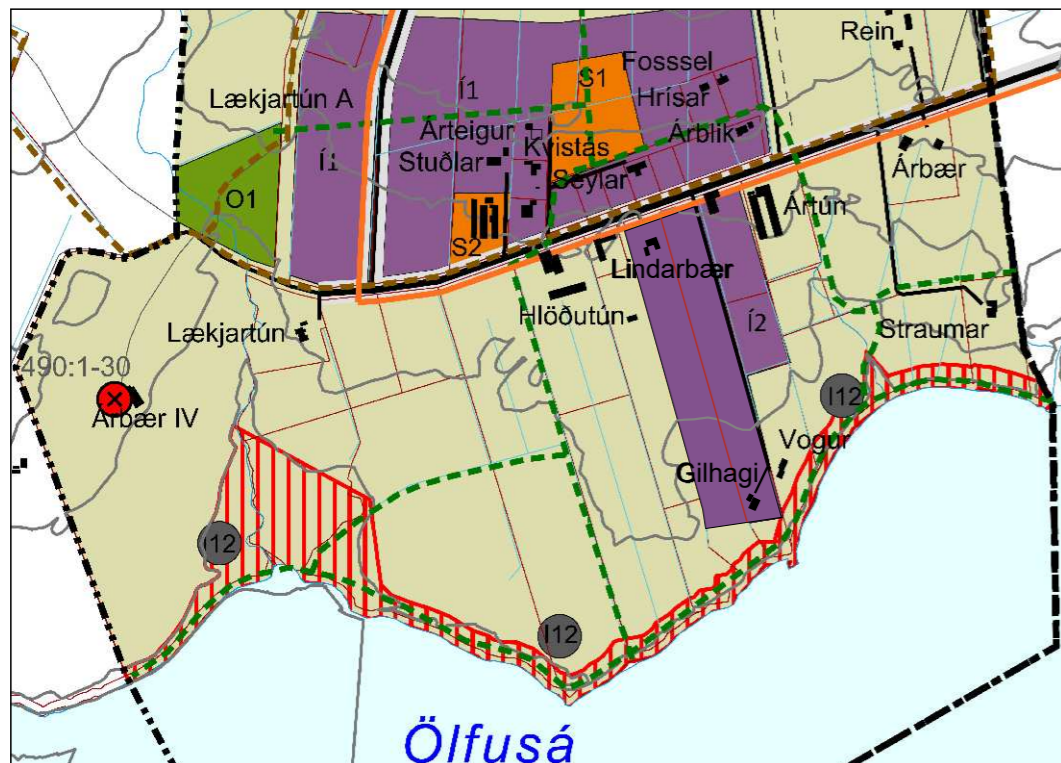
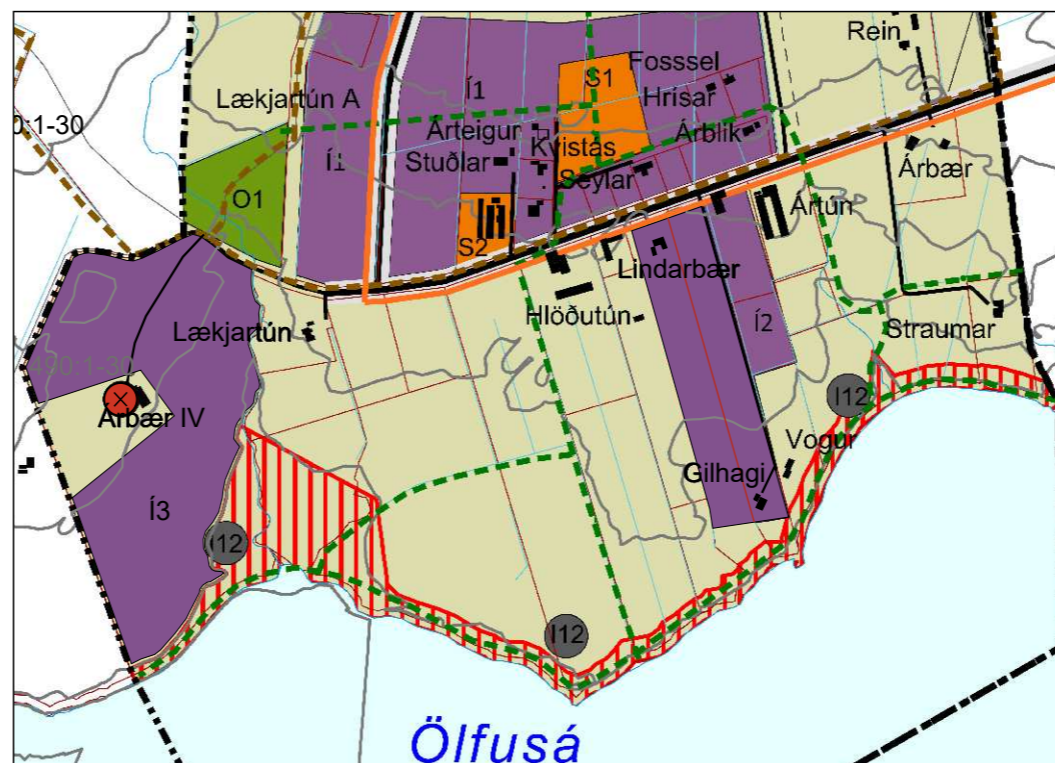




Sveitarfélagið Ölfus - Tillaga að breytingu aðalskipulags - Árbær IV í Árbæjarhverfi



Aðalskipulag fyrir breytingu - mkv. 1:10.000



Aðalskipulag eftir breytingu - mkv. 1:10.000

SKÝRINGAR

Byggð og eivinnna

- Landbúnaðarsvæði
- Ibúðarsvæði
- Vestunarsvæði og fjölmargavæði
- Stofnanarsvæði
- Atvinnusvæði
- Opin svæði til samstæra nota
- Heiðarsvæði

Samgöngur

- Stofnvegir ávaxt holgjavannsvæði
- Tengivegir ásamt holgjavannsvæði
- Saltvegir og aðrir vegir
- Málæg gestamót
- Umsingöngur
- Gönguleiðir
- Mágn höfðaból
- Iþróttastígir

Veitur

- Kallinnur
- Stofnabót hólaveitu
- Stofnabót vinnuveitu
- Ljósleiðir

Vernd

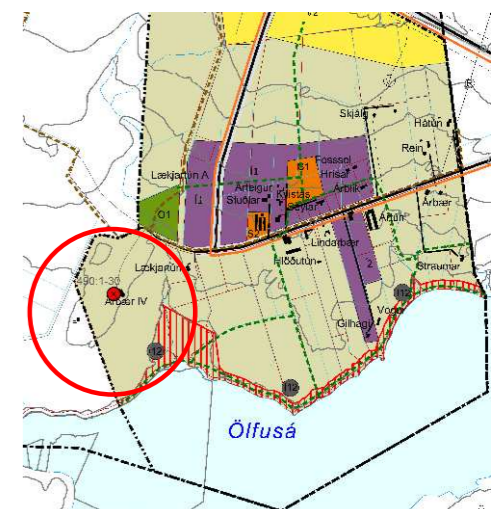
- B15:1-13 Hvarfisvernd vegna fornminja

Tákn til skýringar

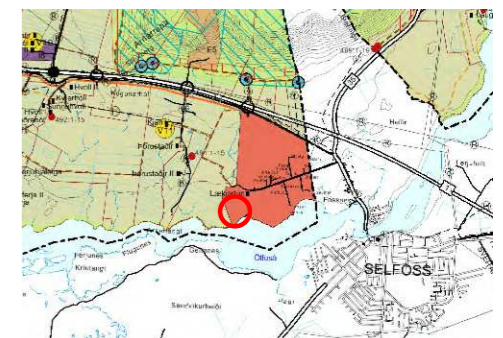
- Mörk skipulagssvæðis
- Mörk jarða, óvissa og ókallt eignum
- Sveitarfélagið Ölfus

Aðalskipulagsbreyting þessi sem auglýst hefur verið skv. 31. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 var samþykkt í bæjarstjórn Ölfuss þann

Aðalskipulagsbreyting þessi var staðfest af Skipulagsstofnun þann



Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022, þéttbýlishluti, ekki í kvarða



Aðalskipulag Ölfuss 2010-2022, dreifbýlishluti, ekki í kvarða

Breyting skipulags e. kynningu skipulagslýsingar:
01 - 28.03.2018 / Umfjöllun um veitur e. samráð v/ skipulagsfulltrúa.
02 - 15.05.2018 / Umfjöllun um landskipulag, búsetumynstur og sjálfbærni í skipulagi þéttbýlis sbr. ath. Skipulagsstofnunar, bréf dags. 8. maí 2018.

HEITI VERKS:
SVEITARFÉLAGIÐ ÖLFUS
Árbær IV

HEITI TEIKNINGAR:
Tillaga að breytingu aðalskipulags

VERKNR:	MKV:	TEIKNING NR:
216-027	1:10.000 í A3	001
TEIKNAD AF:	HANNAÐ AF:	DAGS. TEIKN:
gg		5. des 2017
YFIRLESTUR / UNDIRSKRIFT:	TEIKN. BREYTT:	
	15.05. 2018	



Greinargerð

Bæjarstjórn Ölfuss auglýsir hér með tillögu að breytingu á aðalskipulagi 2010 - 2022. Um er að ræða spildu í landi Árbæjar IV (Lnr.171662) sem er innan þéttbýlismarka og er breytingin samkvæmt 1.mgr., 30. gr. skipulagslaga nr. 123/2010 m.s.br. Landeigendur áforma uppbyggingu 10-17 íbúðarlóða á syðsta hluta jarðarinnar sem liggur næst Ölfusá. Heildarlandstærð Árbæjar IV er um 78ha. Árbær IV afmarkast af Ingólfsfjalli og Suðurlandsvegi nr. 1 til norðurs, Árbæ III og Lækjartúni til austurs, Ölfusá til suðurs og Árbæ V, Þórustöðum og Kjarri til vesturs.

Bæjarstjórn Ölfus samþykkti þann 29. júní 2017; Lögð fram ósk um breytingu á aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022 í landi Árbæjar IV og heimild til deiliskipulagsbreytingar á grundvelli hennar. Erindið er um breytta landnotkun en landi Árbæjar IV er í aðalskipulagi skilgreint sem landbúnaðarsvæði. Óskað er eftir að því verði breytt í íbúðarsvæði og samhliða aðalskipulagsbreytingunni verði auglýst deiliskipulag af um 10ha svæði. Samþykkt samhliða að heimila aðalskipulagsbreytingu og færa landnotkun úr landbúnaðarlandi í íbúðarsvæði. Einnig að unnið verði deiliskipulag fyrir svæðið. Landeigandi geri grein fyrir fráveitumálum, neyslu - og slökkvivatni og veitum innan svæðisins.

Frá Landbúnaðarráðuneyti liggur fyrir heimild um að taka spilduna úr landbúnaðarlotum og er hún dagsett 8. ágúst 2017 og er hún í samræmi við 6. gr. jarðalaga nr. 81/2004.

Markmið landskipulagsstefnu

Aðalskipulagsbreyting þessi er í samræmi við kafla 3.1 og 3.2 í landsskipulagsstefnu og nær til svæðis sem skilgreint er sem þéttbýli og nýtir m.a. nærpjónustu nágrannasveitarfélagsins Árborgar (Selfoss). Aukin hlutdeild íbúðarsvæðis styrkir byggðarlagið sem heild og stuðlar að heildstæðu búsetumynstri innan þess. Með aukinni íbúðarbyggð innan skilgreinds þéttbýliskjarna eykst þéttleikinn og búsetumynstri styrkist. Skipulagsbreytingin stuðlar einnig að aukinni sjálfbærni með samnýtingu þjónustu og innviða, s.s. skólaakstri, vatnsveitu og vegakerfi. Aukin íbúðarbyggð er í samræmi við markmið aðalskipulagsins, sem til langs tíma gerir ráð fyrir aukinni íbúðarbyggð og aukinni þjónustu innan þéttbýlisreitsins sem hér um ræðir.

Núgildandi aðalskipulag Ölfuss 2010-2022 - forsendur

Í aðalskipulagi Ölfuss, kafla 2.3.8 er fjallað um fornminjar og í kafla 3.4.1 um þjóðminjavernðarsvæði (bls. 59). Þar segir m.a.; Fornminjar skulu skráðar við gerð deiliskipulags og/eða veitingu framkvæmdaleyfis. Fornleifaskráning liggur fyrir (MH-2009) og skv. henni er á spildunni Árbær IV, fornleifasvæði sem nýtur hverfisverndar nr. 490:1-30 [í greinargerð nr. 490:1-20]. Í skýrslunni eru allir minjastaðir skráðir og hnitasettir.

Í 5. kafla greinargerðar aðalskipulags er gerð grein fyrir þéttbýlisþróun Árbæjarhverfis. Þar segir m.a.; Í Árbæjarhverfi er gert ráð fyrir þéttingu byggðarinnar en vaxandi áhugi hefur verið meðal landeigenda á svæðinu að nýta land sitt undir íbúðarbyggð.

Breytingin er í fullu samræmi við þau markmið og leiðir sem fram koma um þéttbýli Árbæjarhverfis í kafla

5.2.1, íbúðarsvæði, (bls.91). Gert er ráð fyrir lágrestri byggð á 1-2 hæðum og lágu nýtingarhlutfalli. Í töflu á bls. 91 bætist við nýr liður, Í3 með sama þéttleika og nýtingarhlutfalli og önnur svæði í Árbæjarhverfi.

5.4.1 Samgöngur

Í kafla aðalskipulags um samgöngur segir; Árbæjarvegur er tengivegur og er gert ráð fyrir að austurhluti hans verði það áfram. Gert er ráð fyrir nýjum tengivegi af Árbæjarvegi austan Lækjartúns, sem liggur til norðurs upp á núverandi Suðurlandsveg, sem þá verður tengivegur að Völlum. Þessi vegur verður um leið tenging inn á atvinnusvæðið sunnan Suðurlandsvegar. Vestasti hluti núverandi Árbæjarvegar verður húsagata. Breyting þessi er í fullu samræmi við ofangreinda lýsingu aðalskipulags.

5.4.4 Veitur

Í kafla aðalskipulags um veitur segir; Byggð í Árbæjarhverfi mun tengjast núverandi veitukerfum sem fyrir eru. Gert er ráð fyrir sameiginlegri fráveitu fyrir byggð í Árbæjarhverfi. Hreinsivirki verða staðsett á þremur stöðum syðst í byggðinni. Gerð er grein fyrir veitum í kafla 3.3.

Aðalskipulagsbreytingin mun ekki kalla á breytingar á veitukerfum (kalt- og heitt vatn). Gert er ráð fyrir að slökkvivatn komi úr kaldvatnsveitu sveitarfélagsins. Aðalskipulagið gerir jafnframt ráð fyrir sameiginlegri fráveitu í Árbæjarhverfi og er hreinsivirki fráveitu synt á þremur stöðum við Ölfusá. Í skipulagslýsingu er gert ráð fyrir að lagning frárennslislagna og rotþróa sé á ábyrgð lóðarhafa skv. leiðbein. Umhverfisstofnunar. Haft hefur verið samráð við Heilbrigðisefirtilri Suðurlands um fráveitumál svæðisins og er nánar gerð grein fyrir henni í deiliskipulagi.

Umhverfisáhrif - almennt

Landbúnaðarsvæði skerðist en aukin byggð styrkir þá þéttbýlis- og íbúðarþróun sem átt hefur sér stað innan Árbæjarhverfis og er uppbyggingin talin stuðla að þéttingu byggðar, styrkja innviði sveitarfélagsins og þjónustustig á þessu svæði. Tekið er fullt tillit til hugsanlegrar flóðhættu á bökkum Ölfusár og íbúðarbyggð er haldið utan þess svæðis.

Núgildandi aðalskipulag Ölfuss 2010-2022 - breyting í greinargerð

Tafla 5.2.1 bls. 91 í greinargerð aðalskipulagsins breytist með þeim hætti að svæðið Í3 bætist við skv. eftirfarandi:

Nr.	Heiti	Stærð ha	Íbúðir/ha	Fjöldi íbúða	Nýtingarhlutfall
Í1	Stuðlar	15,0	1-4	15-60	0,10 - 0,20
Í2	Byggð sunnan vegar	5,5	1-4	7-30	0,10 - 0,20
Í3	Árbær IV	10,0	1-2	10-17	0,05 - 0,20]

Að öðru leyti gilda öll önnur ákvæði óbreytt í gildandi aðalskipulagi Ölfuss 2010-2022.